

# 地区計画に係る運用基準

西宮市都市計画課

令和6年4月

## 目次

1. 届出についての取扱い .....	2
(1) 届出が必要・不要な行為 .....	2
(2) 変更の届出 .....	2
2. 条例化されている建築物等の制限の取扱い .....	3
3. 敷地が地区計画等の区域の内外にわたる場合等の取扱い .....	3
4. 地区整備計画に関する事項についての取扱い .....	4
(1) 法改正に伴う地区整備計画の読み替え .....	4
(2) 建築物の敷地面積の最低限度 .....	4
(3) 建築物の高さの最高限度 .....	6
(4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 .....	7
(5) 垣又はさくの構造の制限 .....	8
5. 地区施設及び主要な公共施設の取扱い .....	13
(1) 歩道状空地・歩行者用通路・広場 .....	13
(2) 公共用歩廊 .....	13
6. 勧告・罰則 .....	14
7. よくある質問 .....	15

## 1. 届出についての取扱い

### (1) 届出が必要・不要な行為

地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更や建築物の建築等を行おうとする場合は、着手する 30 日前までに届出を行う必要がある。(都市計画法第 58 条の 2 第 1 項)

ただし、通常の管理行為や軽易な行為等については、この限りではない。

#### 届出を要する行為

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築
- ・工作物の建設
- ・用途の制限又は用途に応じて建築物等に関する制限が定められている区域での建築物等の用途の変更(用途変更後の建築物等が、地区計画において定められた用途の制限又は用途に応じた建築物等に関する制限に適合しないこととなる場合)
- ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限が定められている区域での建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更 等

#### 届出不要の行為

- ・地区整備計画が定められていない区域内における土地の区画形質の変更や建築物の建築等
- ・仮設建築物の建築、仮設工作物の建設
- ・上記建築物等に係る土地の区画形質の変更、用途の変更、形態又は色彩その他の意匠の変更
- ・農林漁業を営むために必要な物置などの建築物の建築又は工作物の建設
- ・上記建築物等に係る形態又は色彩その他の意匠の変更
- ・屋外広告物で表示面積が 1 m<sup>2</sup>以下であり、かつ、高さが 3m 以下であるものの表示又は掲出のために必要な工作物の建設
- ・水道管、下水道管その他これらに類する工作物で地下に設けるものの建設
- ・建築物の存する敷地内の当該建築物に附属する物干場、建築設備、受信用の空中線系、旗ざおその他これらに類する工作物の建設 等

### (2) 変更の届出

届出に係る事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する 30 日前までに届出を行う必要がある。(都市計画法第 58 条の 2 第 2 項)

## 2. 条例化されている建築物等の制限の取扱い

本市では、都市計画決定を行っている地区計画において、下記の建築物等の制限に係る事項について、「西宮市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例」（以下「地区計画に係る建築条例」）を定めている。

### 地区計画に係る建築条例により制限している事項

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
- ・ 建築物の建蔽率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 建築物の建築面積の最低限度
- ・ 建築物の壁面の位置の制限
- ・ 建築物の高さの最高限度又は最低限度

地区計画に係る建築条例により制限されている事項については、建築基準法及び地区計画に係る建築条例上の解釈によるものとする。

## 3. 敷地が地区計画等の区域の内外にわたる場合等の取扱い

敷地が地区整備計画等の区域の内外にわたる場合又は敷地が計画地区の 2 以上にわたる場合の取扱いは、下記の通り定めている。（地区計画に係る建築条例第 17 条）

敷地の過半が属する制限を適用する制限項目
用途、敷地面積、建築面積、形態又は意匠、垣又はさく
それぞれの地区の制限を適用する制限項目
高さ、壁面の位置
面積按分で敷地全体の値を適用する制限項目
容積率、建蔽率

## 4. 地区整備計画に関する事項についての取扱い

### (1) 法改正に伴う地区整備計画の読み替え

地区計画制定後、地区整備計画において記載している法文等が改正された場合は、改正された法文等に読み替えるものとする。なお、最新の法文への対応は、地区計画に係る建築条例にて確認すること。

### (2) 建築物の敷地面積の最低限度

#### ①法令等の規定により道路後退が発生し、敷地面積の最低限度を下回る場合

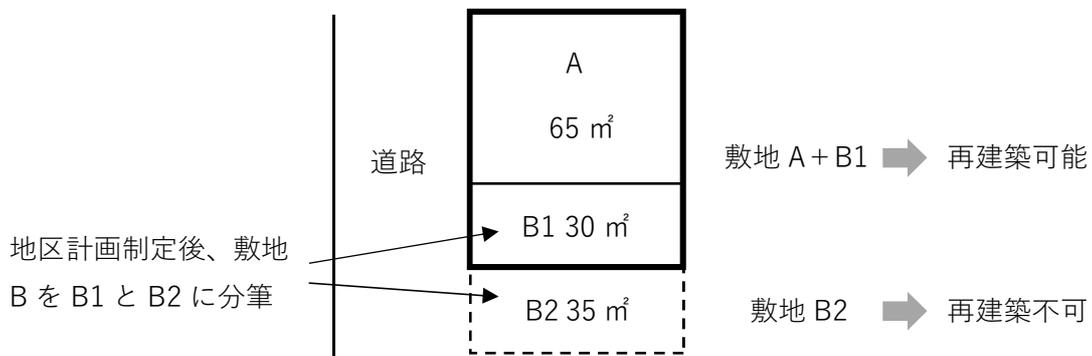
- ・ 建築基準法又は開発事業等におけるまちづくりに関する条例(以下「まちづくり条例」)の規定による道路後退により、敷地面積の最低限度を下回る場合は、道路後退前の土地が地区計画制定時に存する土地と同一であれば、道路後退部分を除く部分を一の敷地として建築可能とする。

#### ②地区計画制定時に敷地面積の最低限度を下回る敷地を合筆・分筆する場合

- ・ 地区計画制定時に敷地面積の最低限度を下回っている敷地において、隣地と合わせて建築確認上の敷地とした場合、合わせた面積が敷地面積の最低限度を下回っていても、建築可能とする。(A+B1)
- ・ 地区計画制定時に敷地面積の最低限度を下回っている敷地をさらに分割した場合には、建築不可とする。(B2)

<例>

地区計画(最低敷地面積が100㎡)制定時にA、Bともに敷地面積65㎡である地区において、地区計画制定後敷地Bを分筆してA+B1を敷地として設定する場合は再建築可能。(A+B1<100㎡だが改善側の敷地形状の変更となるため)  
ただし、B2単独での再建築不可。



### ③地区計画制定時に敷地面積の最低限度を下回る敷地が換地処分を受けている場合

- ・ 地区計画制定時に敷地面積の最低限度を下回っている敷地において、地区計画制定時に換地処分（仮換地を含む）を受けており、それ以降土地の変更を行っていない場合は、建築可能とする。

### ④地区計画制定時に長屋だった敷地において敷地を再設定し建築する場合

- ・ 地区計画制定時に、現の建築物が複数の筆（所有者はそれぞれ別）を敷地としている長屋において、それぞれ所有者毎の筆の全てを一の敷地として建築を行う場合は、建築可能とする。

<例>

地区計画（最低敷地面積 80 m<sup>2</sup>）制定時から土地の形状の変更がない敷地の長屋を解体し、それぞれの所有する筆の全てを敷地として建築する場合は建築可能。



それぞれ所有者の筆を一つの敷地として建築する場合は可能

道路

### ⑤その土地の区域の面積が 500 m<sup>2</sup>以上の宅地造成を行う場合

西宮北口駅北東地区、夙川霞・松園地区、甲子園一番地区、甲子園口地区、甲子園二・三番地区、甲子園五番・花園地区の地区整備計画に記載されている「その土地の区域の面積が 500 m<sup>2</sup>以上の宅地造成を行う場合」の定義は、下記のとおりとする。

#### 区域の面積の定義

- ・ 一の開発事業（まちづくり条例）又は一の開発行為（都市計画法）とみなされる区域（開発区域）の面積とする。

#### 宅地造成の定義

- ・ 建築物を建築するため、土地の区画又は形質に改変を加えること。  
※切り盛りが伴わなくとも、建築物の敷地とすることを目的として区割りするものは対象となる。

### (3) 建築物の高さの最高限度

#### ①現に存する建築物の高さまで建築する場合

この緩和規定は、既存不適格建築物について再度新築する場合（1回に限る）にのみ適用される救済措置であり、同規模での建替えを想定した緩和規定である。

緩和規定の運用にあたっては、下記の1)～3)のとおり取り扱うこととする。

#### 1) 敷地設定について

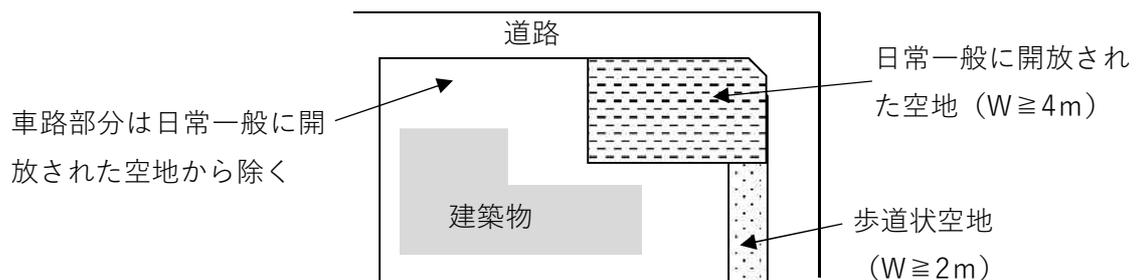
- ・従前と同一敷地であること。
- ・建築基準法又はまちづくり条例等の規定により、道路後退する場合は、道路後退前の敷地に現に建築物が存する敷地と同一であれば、再度建築可能とする。

#### 2) 日常一般に開放された空地について

- ・日常一般に開放された空地とは、次のすべての条件に該当する空地又は空地の部分（環境の向上に寄与する水辺空間、植栽等に係る土地を含む）とする。

なお、車路や西宮市に提供する公園等については、日常一般に開放された空地には該当しない。

- 一．歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出る敷地内の通路を除く）であること。
- 二．特定の者が、営利目的のため利用又は占有しないこと。
- 三．最小幅が4m以上であること。ただし、歩道状空地にあつては、最小幅が2m以上であること。
- 四．必要に応じて、植栽、ベンチ、外灯等を設置し、市街地環境の整備改善に寄与するよう配慮すること。
- 五．全周の8分の1以上が道路に接していること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けた場合等、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。
- 六．道路との段差がないような計画とすること。ただし、斜面地等に位置し高低差が発生する場合は、道路からアプローチできるようにすること。



### 3) 配慮事項について

- ・緩和規定の運用にあたっては、地区計画の目的、経緯に配慮し、計画すること。
- ・床面の高さが最高高さ制限より高い位置にある部分の床面積は、現に存する建築物の高さ制限を超える部分の床面積を超えないよう配慮すること。

## ②既存不適格の建築物がある敷地内で増築・改築を行う場合

既存不適格の建築物がある敷地内において、増築及び改築を行う場合は、地区計画に係る建築条例に基づき許可が必要となるため、建築指導課と協議を行うこと。

## (4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

### ①周辺との色彩の調和

地区整備計画において、色彩について周辺との調和が定められている場合は、原色、蛍光色、金色等の使用を避けて計画すること。

### ②広告物及び屋外広告物

広告物・屋外広告物の定義及び高さ・表示面積の考え方は、下記のとおりとする。

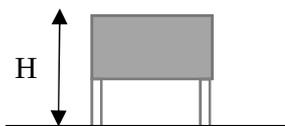
#### 広告物及び屋外広告物の定義

- ・地区整備計画において記載されている「広告物」及び「屋外広告物」とは、屋外広告物法第2条第1項に規定される屋外広告物のことを示す。

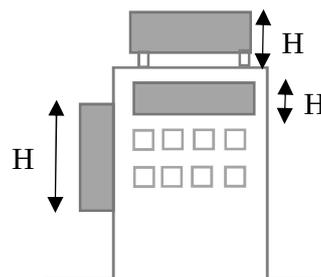
#### 表示面積の考え方

- ・広告物の高さは、下図の寸法を計測した値とする。  
なお、広告物の設置可能箇所については、地区により異なるので、地区整備計画の基準を確認すること。

屋外に設置する例



建築物に設置する例



### ③ 広告物設置制限を行っている区域内の既存広告物の意匠変更

地区計画制定時に現に存する建築物にある屋上広告物の意匠を変更する場合は、地区計画の届出の対象となる。届出については、下記のとおり取り扱うこととする。

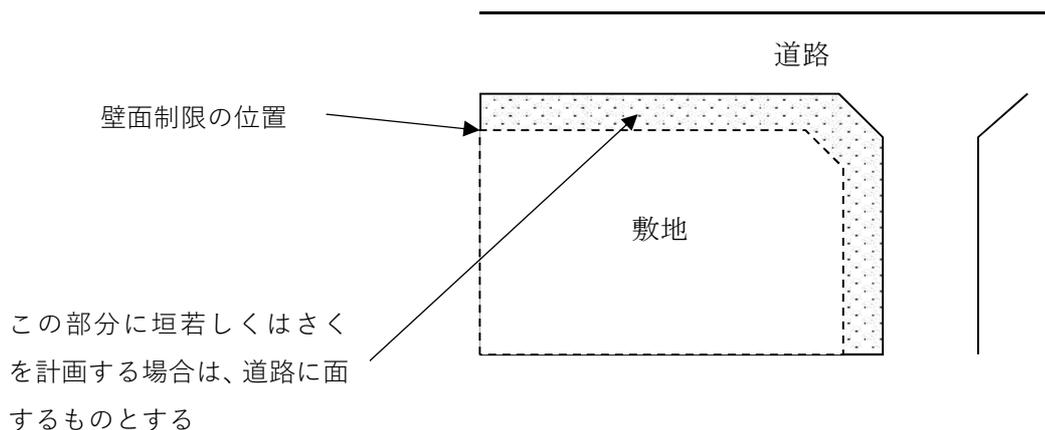
- ・ 広告物の工作物の構造部分に変更がなく、表示部分のみを変更する場合は、広告物の表示部分は現行の地区整備計画に適合し、表示面積や形状の変更は行わないものとする。
- ・ 広告物の工作物の構造部分を変更する場合は、地区計画の制限に適合すること。

## (5) 垣又はさくの構造の制限

### ① 道路に面する垣又はさくの制限の範囲

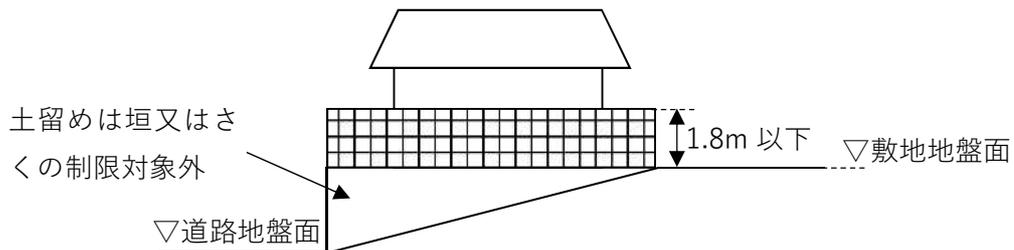
道路に面する垣又はさくの制限の範囲については、下記のとおりとする。

- ・ 地区計画の建築物等に関する事項のうち、建築物の壁面の位置の制限がある場合は、道路境界から壁面後退位置までとする。
- ・ 建築物の壁面の位置の制限がない場合は、建築基準法第 54 条及びまちづくり条例で定める壁面の制限位置までとする。

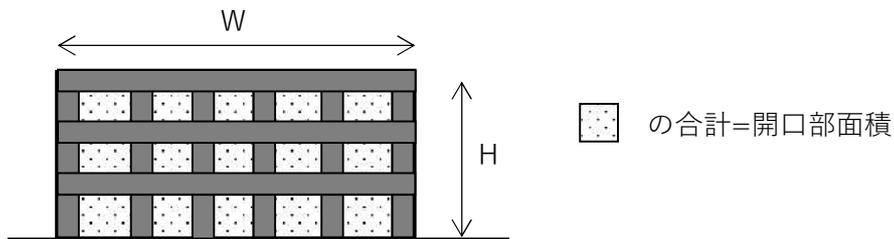


## ②透過性のあるフェンス

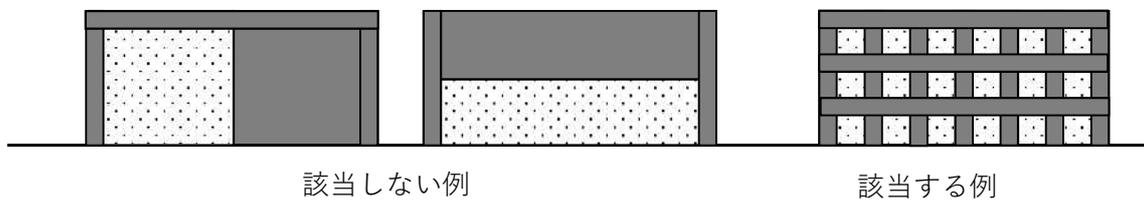
- ・原則、メッシュフェンス又はネットフェンスとする。
- ・景観上支障のないもので、透過率（※1）がおおむね均等に 50%（※2）以上かつ高さが 1.8m 以下のフェンス・さく類については、メッシュフェンスに類するものとする。  
この場合におけるフェンス等の高さは、敷地地盤面からの高さとする。



※1 透過率 = 開口部面積 / 見付面積 (W × H) × 100 ≥ 50%



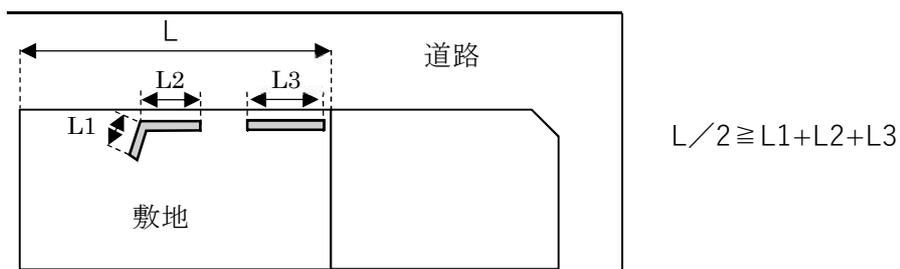
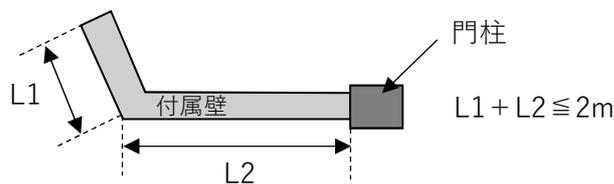
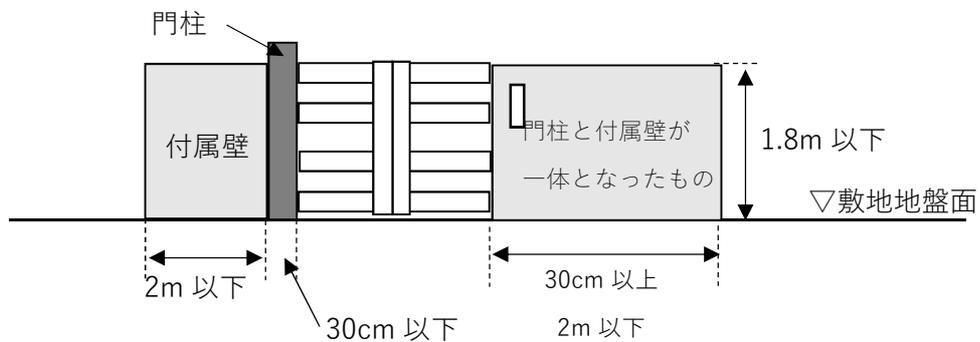
※2 おおむね均等に 50% : 半分が全て覆われて、半分が空いているような開口部面積が偏っている状態のものは該当しない。



### ③門柱及び意匠上これに付属する部分

門柱及び意匠上付属する部分についての規定がある地区において、当規定を適用する場合には、以下のとおりとする。

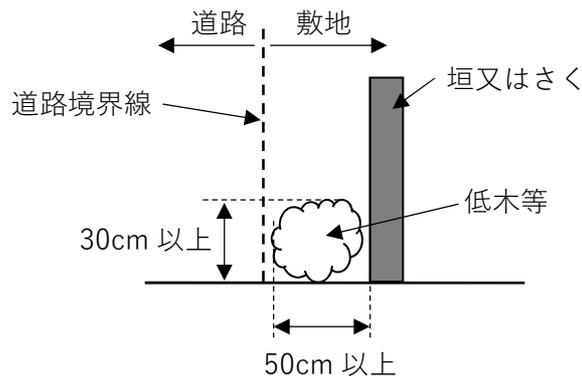
- ・意匠上付属する部分とは、門柱に付属する袖壁等（以降「付属壁」）とする。また付属壁は門柱と構造上一体かつ、意匠上門柱と同等の建材とすること。
- ・付属壁の延長の規定がない場合は、それぞれ付属壁の延長は、2mまでとする。ただし、一敷地あたりの付属壁の合計長さは、道路に接している敷地の延長の1/2以下とすること。
- ・付属壁が折れ曲がっている場合は、延長で測ること。
- ・付属壁の高さは1.8m以下とすること。この場合における付属壁の高さは、敷地地盤面からの高さとする。
- ・幅30cmを超える門柱については、門柱と付属壁が一体となったものとする。
- ・門柱と付属壁が一体的な構造となっている場合は、それぞれの付属壁を延長2m以下、高さ1.8m以下とすること。



#### ④垣又はさく前面の低木等

低木等の植栽による垣又はさく制限の緩和規定がある地区において、緩和規定を適用する場合には、以下のとおりとする。

- ・低木等は、高さ 30cm 以上の樹木とする。
- ・植栽幅については、50cm 以上確保すること。

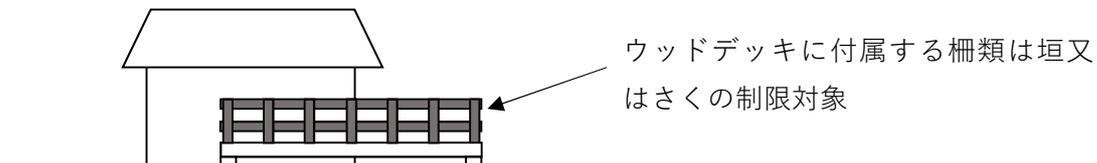


#### ⑤垣又はさくの基礎の高さ

- ・垣又はさくの基礎について規定がある場合は、規定以下の高さとする。
- ・垣又はさくの制限がある地区において、基礎について規定がない場合は、地盤面より基礎を突出してはならない（コンクリート造、コンクリートブロック造の垣又はさくを許容している地区は除く）。
- ・生垣の下部の土留め部分についても、垣又はさくの基礎と同様として取り扱うこと。

#### ⑥ウッドデッキについて

- ・ウッドデッキは、垣又はさく制限対象外とする。ただし、ウッドデッキに付属して柵類を設置する場合は、柵類部分においては制限の対象とする。



#### ⑦自動車車庫のゲート・シャッター等

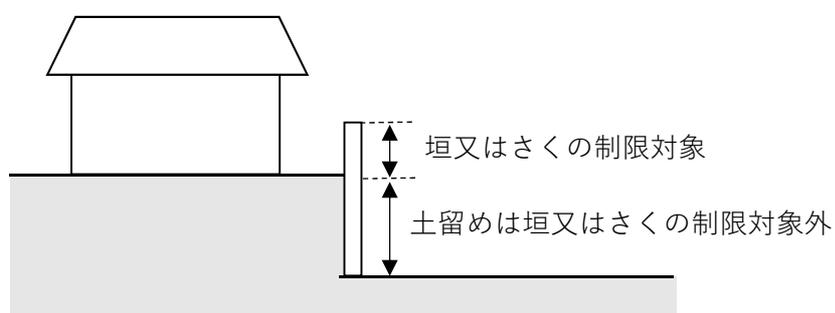
- ・自動車車庫に付属して設置するゲートやシャッターについては、垣又はさくの構造の制限の対象とする。

### ⑧階段・スロープ

- ・階段とスロープは、垣又はさく制限対象外とする。ただし、階段若しくはスロープに設ける手すりや転落防止等のさく類は、制限の対象とする。

### ⑨土留めと一体的な垣・さく類

- ・構造的に一体でも、機能的に土留めとなっていない部分については、垣又はさくの構造の制限の対象とする。



### ⑩美観風致を妨げないと認める垣・さく等

「美観風致を妨げないと認められる垣・さく」については、以下のとおりとする。

- ・都市景観形成建築物や文化財等の景観上重要な建築物の存する敷地に設置されている垣又はさく等で、意匠上、やむを得ないと判断するもの。
- ・景観重点地区又はまちづくり協定等の基準により、設置が認められる垣又はさく等。

## 5. 地区施設及び主要な公共施設の取扱い

地区計画において配置や規模が定められた地区施設等の管理者等は、同施設が法に基づき設置したものであることを十分認識した上で、良好な状態で維持管理すること。

なお、新たに地区施設を管理することとなる者は、市と協議の上、原則、地区施設の管理についての協定を締結すること。

また、各施設における維持管理上の要件については、以下のとおりとする。

### (1) 歩道状空地・歩行者用通路・広場

「歩道状空地・歩行者用通路・広場」については、下記の要件を満たすこと。

- ・不特定多数の者が日常自由に通行し、または利用できるものであること。
- ・建築物、工作物（地区施設の目的に合致する附属工作物等は除く）等を設置しないこと。ただし、地区施設の指定を立体的に行っている場合はこの限りではない。
- ・特定の者が、営利目的のため利用又は占有しないこと。
- ・必要に応じて、植栽、ベンチ、外灯等を設置し、市街地環境の整備改善に寄与するよう配慮すること。ただし、地区施設の利用の妨げとなる連続的な植栽やさく等の設置は避けること。
- ・道路との段差を設けないようにすること。ただし、斜面地等に位置し高低差が発生する場合は、道路からアプローチできるように、スロープ等を設置すること。
- ・仕上げについては、地区周辺に調和するようなものとする。

### (2) 公共用歩廊

「公共用歩廊」については、下記の要件を満たすこと。

- ・歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるものであること。
- ・特定の者が、営利目的のため利用又は占有しないこと。
- ・バリアフリーに配慮した計画とすること。
- ・公共用歩廊の意匠、形態、仕上げについては、地区周辺に調和するようなものとする。

## 6. 勧告・罰則

地区計画区域内の届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、その届出に係る行為に関し勧告することがあります。

地区計画区域内において、届出を出さずに、建築物、工作物の建設、形態意匠の変更等を行った場合又は虚偽の届出を行った場合には、罰金に処する場合があります。

### 根拠法文

第五十八条の二 地区計画の区域（再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第十二条の第五項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 国又は地方公共団体が行う行為
- 四 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- 五 第二十九条第一項の許可を要する行為その他政令で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があつた場合において、その届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、土地に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第九十三条 次の各号の一に該当する者は、二十万円以下の罰金に処する。

- 一 第五十八条の二第一項又は第二項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

## 7. よくある質問

### 届出について

Q. 地区計画の届出はどこに提出するのか。

A. 開発指導課にご提出ください。

Q. 地区計画の区域内だが、地区整備計画区域外である。届出は必要か。

A. 届出は不要です。仁川五ヶ山や名塩南台の一部等にそのような区域があります。

Q. 宅地造成のみであっても届出は必要か。

A. 区画形質の変更にあたるため、届出が必要です。その後、建築物を建築する際にも改めて届出が必要です。

Q. 店舗の建築と看板の築造も予定している。届出は2件必要か。

A. 届出対象となる行為が複数あった場合、同時に計画を行うならば届出書は1つにまとめて記載してください。なお、時期が別の計画である場合は、届出はそれぞれ別のものとして提出してください。

Q. 外壁の塗替えであっても届出は必要か。

A. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限が定められている地区では、届出は必要になりますが、同色で塗替える場合の届出は不要です。

Q. 既存の屋外広告物の意匠を変更したいが、届出は必要か

A. 地区計画において形態又は色彩その他の意匠の制限が定められている区域に限って届出が必要です。

Q. 変更の届出が必要な場合、どんな書類が必要か。

A. 変更の届出書および変更箇所をマーキングした変更前・後の図面を正・副2部提出してください。また、当初届出の副本がある場合はお持ちください。

### 建築物の用途について

Q. 住宅は建築可能で共同住宅は建築できない場合、長屋は建築できるか。

A. 建築可能です。(建築基準法において、長屋は住宅に該当するため。)

### 建築物の建蔽率について

Q. 建蔽率の制限があるが角地緩和はあるか。

A. 地区計画において、角地緩和はありません。

### 敷地面積の最低限度について

Q. 最低敷地面積の定めについて、開発まちづくり条例では緩和規定があるが、地区計画において緩和規定はあるか。

A. 地区計画において、敷地面積の最低限度に関しては、緩和はありません。

### 壁面の位置の制限について

Q. 外壁後退の定めがあるが、緩和はあるか。

A. 緩和のある区域とない区域があります。

「西宮市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例」の別表第2(カ)欄をご参照ください。西宮市 WebGIS より取得された地区整備計画表には緩和の記載がない場合があるのでご注意ください。

外壁後退の対象については「西宮市建築基準法取扱い基準」の〔外壁の後退距離に対する制限の緩和〕をご参照ください。

Q. 壁面位置の制限対象である「建築物の外壁又はこれに代わる柱」において、設備機器は対象外と考えてよいか。

A. 設備機器は対象外となります。

### 形態又は色彩その他意匠の制限について

Q. 色彩はマンセル値まで必要か。

A. 不要です。図面も白黒印刷で構いません。立面図の屋根及び外壁等に黒、白、グレー等の色名を表記してください。

### 垣又はさくの制限について

Q. 「付属壁は門柱と構造上一体かつ同等の建材とする」とあるが、どのように判断するか。

A. それぞれが独立して築造され、縁が切れているものであれば構造上一体とは認められません。また、アルミ製等（鋼製）とRC造（CB造）のものは同等の建材とは認められません。

## 地区施設について

Q. 歩道状空地に植栽を設置してよいか

A. 歩道状空地には、原則、歩行者の通行に妨げになるものは設置できません。ただし、芝生など通行の妨げにならないと認められるものについては、設置可能です。

Q. 歩道状空地や広場として定めている場所を駐車場として利用可能か。

A. 地区施設を他の目的で利用することはできないため、歩道状空地や広場を駐車場として利用することはできません。

## その他

Q. 地区計画の制限内容は変更できないのか。

A. 地区住民で協議を行い合意形成の上、変更計画案を市に提案は可能です。なお、合意形成や計画案の作成については、市では支援を行っています。支援の内容につきましては、都市デザイン課にご相談ください。